TEH AH KHOON ENTERPRISE SDN. BHD.

lwn.

ZINMA HOUSING DEVELOPMENT SDN. BHD. & 1 LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
DATO' HAJI WAN MOHAMED BIN WAN MUSTAPHA H.
[GUAMAN SIVIL NO. S2-22-70-93]
31 MAC 1994

AMALAN & PROSEDUR: Penghakiman terus - Aturan 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 - Pembelaan - Samada munasabah - Tuntutan balas dan set-off - Samada berkemungkinan benar - Samada wujud isu yang patut dibicarakan.

UNDANG-UNDANG KONTRAK: Surat serahanhak - Samada sah - Samada satu serahanhak yang conditional - Samada satu legal assignment yang absolute dan memenuhi kehendak s. 4(3) Civil Law Act - Konstruksi - Samada satu isu yang harus dibicarakan.

Plaintif menuntut terhadap defendan-defendan sejumlah RM 100,477.24 yang merupakan baki harga kerja kontrak membangun rumah-rumah untuk defendan pertama menurut satu perjanjian di antara mereka bertarikh 25 April 1991. Defendan kedua adalah pembeli kepada rumah-rumah tersebut dan obligasinya untuk membayar kepada plaintif berbangkit di bawah suatu perjanjian serahhak bertarikh 21 Mei 1991, yang menetapkan, dengan persetujuan ketiga-tiga pihak, bahawa harga belian rumah yang patut dibayar oleh defendan kedua dan defendan pertama hendaklah dibayar terus kepada plaintif. Menurut plaintif jumlah harga borongan mengikut perjanjian ialah RM 770,000 dan kedua-dua defendan, bukan sahaja gagal membayar baki yang disebut di atas, tetapi juga mengingkari ketetapan dan kehendak surat serahhak tersebut.

Plaintif kemudian memohon untuk penghakiman terus di bawah Aturan 14 KMT 1980. Kedua-dua defendan menentang permohonan tersebut dimana mereka mempertikai kesahihan surat serahhak berkenaan sambil mengatakan bahawa mereka mempunyai pembelaan yang munasabah serta counter-claim yang plausible kerana terdapat kecacatan dalam kerja-kerja yang dibuat oleh plaintif. Soal yang timbul ialah samada dalam halkeadaan kes ini pembelaan dan tuntutan balas seperti yang dikemukakan oleh defendan-defendan adalah munasabah dan samada terdapat isu-isu lain yang layak dibicarakan.

Diputuskan:

[1] Berdasarkan fakta, ada beberapa isu yang perlu dibicarakan sepenuhnya dalam kes ini sebelum keputusan dapat dibuat. Ini termasuklah soalan (i) samada dokumen yang dikatakan sebagai surat serahanhak itu satu dokumen yang sah dan boleh disifatkan sebagai legal assignment (ii) samada plaintif telah menyudahkan kerja mengikut perjanjian dengan sempurna tanpa sebarang kecacatan, dan jika ada, samada kecacatan telah dibaikpulih dan (iii) samada plaintif telah dibayar berlebihan.

[2] Dalam halkeadaan kes kedua-dua defendan bukan sahaja mempunyai pembelaan yang munasabah bahkan defendan-defendan juga mempunyai tuntutan balas yang berkemungkinan benar. Dengan demikian perintah penghakiman terus adalah tidak sesuai diberi.

[Permohonan ditolak].

Kes-kes yang dirujuk:

Bank Bumiputra Malaysia Bhd. lwn. Syarikat Kejuruteraan Hong Huat Sdn. Bhd. & Lain-lain[1989] 1 CLJ 14 / [1988] 3 MLJ 328 ***(dirujuk)***

P.T. International Nickel Indonesia lwn. General Trading Corporation (M) Sdn. Bhd. [1978] 1 MLJ 1 ***(dirujuk)***

Ng Yik Seng & 1 Lagi lwn. Perwira Habib Bank Malaysia Bhd. [1980] 2 MLJ 83 ***(dirujuk)***

Koh Siak Poo lwn. Perkayuan OKS Sdn. Bhd. [1989] 1 CLJ 30 / [1988] 3 MLJ 224 ***(dirujuk)***

Malayawata Steel Bhd. lwn. Government of Malaysia & 1 Lagi [1975] 1 MLJ 22 ***(dirujuk)***
Hanak lwn. Green [1958] 2 WLR 755 ***(dirujuk)***
Baylis Baxter Ltd. lwn. Sabath [1958] CA 1 WLR 529 ***(dirujuk)***
Shanghai Hall Ltd. lwn. Town House Hotel Ltd. [1967] 1 MLJ 223 ***(dirujuk)***
Morgan & Sons Ltd. lwn. S. Martin Johnson & Company Ltd. [1949] 1 KB 107 ***(dirujuk)***
Avery-Laurence (S'pore) Pte. Ltd. lwn. Electrical Enterprises [1972] 2 MLJ 182 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Akta Undang-Undang Sivil 1956, s. 4(3)
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 14

Lain-lain sumber yang dirujuk:
Annual Practice 1957, m.s. 194
Hudson's Building & Engineering Contracts, I.N. Duncan Wallace, 10th Edn., m.s. 716
Modern Banking Law, E.P. Ellinger, m.s. 586
Summary Judgment, Nasser Hamid, m.s. 120

Bagi pihak plaintif - C.K. Ong; T/n. Lee Azmi Ho Tan & Kandiah
Bagi pihak defendan pertama - Hj. Noordin bin Hussin; T/n. Tia & Noordin
Bagi pihak defendan kedua - Syed Ahmad bin Syed Abd. Rahman; T/n. Ishak Sharif & Co.

ALASAN PENGHAKIMAN

Haji Wan Mohamed bin Wan Mustapha H:
Plaintif dalam kes ini membuat tuntutan terhadap defendan pertama dan defendan kedua wang sejumlah RM100,477.24 yang merupakan baki harga kerja kontrak membangun rumah-rumah untuk defendan pertama mengikut perjanjian yang bertarikh pada 25 April 1991 di antara plaintif sebagai pemborong dengan defendan pertama sebagai majikan. Manakala defendan kedua ialah pembeli rumah-rumah yang dimajukan oleh defendan pertama. Obligasi defendan kedua membayar kepada plaintif ialah di bawah satu perjanjian serahhak (assignment) yang bertarikh pada 21 Mei 1991. Surat serahhak tersebut bermaksud supaya harga belian rumah yang patut dibayar dengan cara berperingkat-peringkat oleh defendan kedua dan defendan pertama dibayar terus kepada plaintif. Plaintif mengatakan bahawa jumlah harga borongannya ialah RM770,000 manakala defendan-defendan telah membayar sebanyak RM669,522.76 sahaja. Oleh itu tuntutan ke atas defendan pertama dan defendan kedua ialah sebanyak RM100,477.24 dengan faedah dan kos.

Setelah defendan pertama dan defendan kedua memasukkan kehadiran, plaintif memasukkan permohonan saman dalam kamar untuk mendapat penghakiman terus di bawah A. 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Permohonan plaintif disokong dengan affidavit di kdgn. (7). Defendan pertama dan defendan kedua menentang permohonan plaintif. Affidavit jawapan defendan pertama - kdgn. (14) dan (17). Affidavit jawapan defendan kedua - kdgn. (16). Plaintif memasukkan affidavit lanjutan - kdgn. (18) dan (19).

Kedua-dua pihak dalam affidavit mereka, di antara lain, merujuk kepada pliding (pernyataan tuntutan dan pernyataan pembelaan) masing-masing.

Plaintif menghujahkan bahawa pihak defendan tiada defence yang munasabah terhadap tuntutan plaintif dan mengasaskan permohonannya kepada surat serahhak (letter of assignment) yang berbunyi seperti berikut:

> With reference to the above, we hereby assign all progress payments due to us from Mitsubishi Electric (M) Sdn. Bhd. directly to you for the sale of the above houses in accordance to the schedule of payment as enclosed.

Selain daripada itu, plaintif mengatakan bahawa defendan pertama mengingkari surat serahhak tersebut dengan mengarah defendan kedua membayar kepada defendan pertama atau ke akaunnya. Plaintif juga mengatakan bahawa defendan kedua mengingkari surat serahhak itu dengan membayar wang yang berkenaan kepada yang lain daripada plaintif.

Defendan pertama dan defendan kedua mempertikai kesahihan surat serahhak yang tersebut di sisi undang-undang dan mengatakan mereka mempunyai pembelaan yang munasabah dan

tuntutan balas ke atas plaintif oleh kerana terdapat kecacatan berkenaan dengan kerja-kerja kontrak yang dibuat oleh plaintif.

Peguam pihak plaintif menghujahkan bahawa defendan kedua telah bersetuju dengan terma serahhak yang tersebut di atas. Oleh itu apabila akitek yang berkenaan telah mengeluarkan sijil siap kerja di satu-satu peringkat kepada Defendan pertama dan defendan pertama memberitahu defendan kedua, defendan kedua hendaklah membuat bayaran kemajuan (progress payment) kepada plaintif (pemborong). Apa yang telah berlaku ialah defendan pertama, melalui suratnya Exh. "TCK 4" yang dikembarkan kepada affidavit plaintif di kdgn. 7, mengarah defendan kedua supaya membayar kepada defendan pertama (Bank Kerjasama Rakyat Berhad, Johor Bahru: Akaun No. 028-32182-73). Sepatutnya wang yang berjumlah RM138,639 itu hendaklah dibayar oleh defendan kedua kepada plaintif mengikut surat serahhak yang tersebut di atas. Defendan pertama seterusnya telah mengarah defendan kedua membayar wang bayaran kemajuan (progress payment) yang berjumlah RM92,458.50 dan RM45,500 kepada akaunnya, tidak kepada plaintif. Semua arahan di atas dipatuhi oleh defendan kedua.

Peguam pihak plaintif juga mengatakan bahawa serahhak tersebut di atas adalah satu legal assignment yang memenuhi kehendak s. 4(3) Civil Law Act 1956, yang berbunyi:

> Any absolute assignment, by writing, under the hand of the assignor, not purporting to be by way of charge only, of any debt or other legal chose in action, of which express notice in writing has been given to the debtor, trustee or other person from whom the assignor would have been entitled to receive or claim the debt or chose in action, shall be, and be deemed to have been, effectual in law, subject to all equities which would have been entitled to priority over the right of the assignee under the law as it existed in the State before the date of the coming into force of this Act, to pass and transfer the legal right to the debt or chose in action, from the date of the notice, and all legal and other remedies for the same, and the power to give a good discharge for the same, without the concurrence of the assignor.

Rujukkan dibuat kepada kes *Bank Bumiputra Malaysia Bhd. v. Syarikat Kejuruteraan Hong Huat Sdn. Bhd. & Ors.* [1988] 3 MLJ 328, Held (1):

> Whether or not an assignment is an absolute one (not purporting to be by way of charge only) within the meaning of s. 4(3) of the Civil Law Act 1956 is to be gathered only from the four corners of the instrument itself.

Peguam pihak plaintif menghujahkan bahawa surat serahhak yang tersebut di atas, Exh. "TCK 4", adalah sempurna bertulis dan diakui dan dipersetujui oleh defendan kedua. Peguam pihak plaintif juga merujuk kepada buku-buku:

(1) **Modern Banking Law** oleh E.P. Ellinger di bawah tajuk "The assignee's position" di m.s. 586 yang berbunyi:

> ... Thus, if after having received notice, he makes payment to the assignor, he can be compelled to pay the amount over again to the assginee. Secondly, the agreement between the debtor and the assignor cannot be modified without the assignee's consent in any manner that affects the amount due.

(2) **Summary Judgment** oleh Nasser Hamid di bawah tajuk "Plausible counterclaim" di m.s. 120, dan passage ini dipetik daripada **Annual Practice 1957**, m.s. 194, di bawah tajuk "Counterclaim":

> Where the defendant has clearly no defence to the plaintiff's claim but sets up a plausible counterclaim for an amount not less that the plaintiff's claim, the order on the plaintiff's application under O. 14 should not be for leave to defend but should be for judgment for plaintiff on the claim with a stay of execution till the trial of the counterclaim, or pending further order ...

Hujah Peguam pihak defendan pertama diringkaskan seperti berikut:

(1) Defendan pertama mempunyai plausible counterclaim (tuntutan balas yang berkemungkinan benar).

(2) Defendan pertama juga telah membangkitkan isu yang munasabah yang perlu dibicarakan sepenuhnya.
(3) Terdapat kecacatan kepada bangunan-bangunan yang didirikan oleh plaintif dan plaintif telah gagal membaikpulih kecacatan-kecacatan itu.
(4) Plaintif hanya menyiapkan kerja sekadar 80% sahaja dan defendan pertama terlebih bayar kepada plaintif.

Kes-kes yang dirujukkan oleh Peguam pihak defendan pertama adalah seperti berikut:

(1) *P.T. International Nickel Indonesia v. General Trading Corporation (M) Sdn. Bhd.* [1978] 1 MLJ 1.
(2) *Ng Yik Seng & Anor. v. Perwira Habib Bank M'sia Bhd.* [1980] 2 MLJ 83, dan
(3) *Koh Siak Poo v. Perkayuan OKS Sdn. Bhd.* [1988] 3 MLJ 224.

Hujah Peguam pihak defendan kedua boleh diringkaskan seperti berikut:

Defendan kedua membangkitkan dua isu:

(1) Pembelaan yang mempunyai merit.
(2) Set-off dan tuntutan balas.

Mengenai isu pertama, Peguam pihak defendan kedua mengatakan Exh. "TCK 2" di kdgn. (7) bukannya satu dokumen yang boleh disifatkan-sebagai dokumen serahhak (document/instrument of assignment) - rujukkan dibuat kepada kes:

(A) *Malayawata Steel Bhd. v. Govt. of Malaysia & Anor.* [1975] 1 MLJ 22. Held:

(1) The equitable assignment in this case was conditional and non-absolute and also severable as it was enforceable only on an *ad hoc* basis when the Government was instructed by the construction company from time to time to make the payment direct to the plaintiffs;

(2) On the facts the equitable assignment was not enforceable and therefore the claim should be dismissed;

(3) As the plaintiffs had taken no action after they come to know that the Government had on two occasions made payment to the construction company instead of to themselves, there was an implied waiver and therefore it became inequitable for the Court to enforce the equitable assignment, whatever may be the nature of such assignment;

(B) Muka surat 715 dalam **Hudson's Building & Engineering Contracts**, 10th Edition oleh I.N. Duncan Wallace yang berbunyi:

> In considering this subject, it is essential to distinguish between contractual rights and liabilities, or, in other language which is sometimes used, between the benefit and burden of the contract.

dan di m.s. 716:

> This is well illustrated by the case of *Young v. Kitchin* [1878], where a builder validly assigned his right to payment under the contract, and his assignee sued upon the contract. The building owner was permitted to set off damages due to delay by the builder to the extent of the assignee's claim as an equitable set off (or defence), but not to recover any excess, for which the builder-assignor remained liable.

(C) Kes *Hanak v. Green* [1958] 2 WLR 755 di m.s. 762, yang berbunyi:

> Cleasby B. pointed out that the defendant could not recover anything from the plaintiff but was entitled "by way of set-off or deduction from the plaintiff's claim, to the damages which he had sustained by the non-performance of the contract on the part of the plaintiff's assignor.

Isu yang kedua dibangkitkan oleh defendan kedua ialah:

(a) Kelewatan pihak plaintif dan defendan pertama menyudahkan dan menyerahkan rumah-rumah yang berkenaan kepada defendan kedua sebagai pembali.)
(b) Terdapat kecacatan kepada rumah yang dibina oleh plaintif dan dibeli oleh defendan kedua.

(c) Di atas kecacatan-kecacatan yang tersebut, defendan kedua mempunyai set-off dan counterclaim.

Rujukkan dibuat kepada kes-kes:

(i) *Baylis Baxter Ltd. v. Sabath* [1958] CA 1 WLR 529 di m.s. 538 ada menyebut seperti berikut:

> ... where the counterclaim amounts to an equitable set-off, it is only right that the Judge should deal with the claim and cross-claim as one, and looked at in that way it seems to me that no valid distinction can be drawn between the way in which he should exercise his discretion in regard to the claim and in regard to the counterclaim.

(ii) *Hanak v. Green* [1958] 2 WLR, di m.s. 755 yang berbunyi:

> **Held (2)** That a Court of equity would have held that neither of the claims in the present case ought to be insisted upon without the other being taken into account, and that the defendant had an equitable set-off which defeated the plaintiff's claim; there would therefore, be judgment for the defendant on the claim and judgment for him on the counterclaim for the balance of £10 1s. 9d.

(iii) *Shanghai Hall Ltd. v. Town House Hotel Ltd.* [1967] 1 MLJ 223. di m.s. 228 yang berbunyi:

> It was said in *Piercy v. Young* that where the issues raised by the claim and counterclaim arose out of the same subject matter, both the claims should be tried together as that was the defendant's object in pleading the counterclaim ... Parker LJ (as he then was) in *Baylis Baxter Ltd. v. Sabath* seems to be of the view that where the counterclaim amounts to an equitable set-off it is right that the Judge should deal with the claim and counterclaim as one.

dan passage yang berbunyi:

> I am of the opinion that this is a proper case to exercise the discretion in favour of the appellants for ordering the counterclaim to be disposed of in the same action as that of the respondents... That means the appellants are given unconditional leave to defend and to prosecute their counterclaim in the same action as the respondents' claim.

(iv) *Morgan & Sons Ltd. v. S. Martin Johnson & Company Ltd.* [1949] 1 KB 107. Di m.s. 113:

> I think that the present case is one where, on the facts set out in the affidavit, the Court of Chancery would clearly have allowed the defendant's claim as an equitable set-off against the plaintiff's claim. In those circumstances, although I think the point perhaps rather academic, strictly speaking, the proper order in a case of this kind should be that the defendant should have unconditional leave to defend, and not that there should be judgment for the plaintiff with a stay of execution.

(v) *Avery-Laurence (S'pore) Pte. Ltd. v. Electrical Enterprises* [1972] 2 MLJ 182. Held:

> (1) The appellants/defendants *prima facie* had a *bona fide* claim arising out of the same transaction between the parties which they are entitled to have investigated at a full trial, and that the Judge was wrong in law in not considering this aspect of the matter. The defendant's claim, on the facts alleged in the affidavit filed on their behalf, if proved at the trial, would establish a good equitable set-off;

dan

> (3) The defendants must be granted unconditional leave to defend the whole of the plaintiffs' claim.

Peguam pihak plaintif menjawab hujah Peguam pihak defendan pertama dan kedua dengan mengatakan pada amnya kes yang dirujukkan oleh mereka itu boleh dibezakan dengan kes di hadapan Mahkamah ini sekarang. Defendan pertama dan kedua telah gagal membabitkan isu atau isu-isu yang perlu dibicarakan.

Mahkamah berpendapat:

(1) Ada beberapa isu yang perlu dibicarakan sepenuhnya sebelum keputusan dapat dibuat, di antaranya ialah:

> (i) Samada dokumen atau instrument yang dieksibitkan sebagai "TCK 2" itu satu dokumen yang sah dan boleh disifatkan sebagai legal assignment.

(ii) Samada plaintif telah menyudahkan kerja mengikut perjanjian dengan sempurna tanpa sebarang kecacatan dan, jika ada, samada kecacatan telah dibaikpulih.
(iii) Samada plaintif telah dibayar berlebihan.

(2) Mahkamah juga berpendapat bahawa defendan pertama dan defendan kedua telah berjaya mengemukakan plausible counterclaim (tuntutan balas yang berkemungkinan benar).

(3) Mahkamah bersetuju dengan pendapat bahawa dalam keadaan di mana defendan tiada pembelaan langsung atau pembelaannya remeh temeh (frivolous), dan/atau didapati gagal menunjukkan plausible counterclaim, plaintif berhak kepada penghakiman terus di bawah A. 14.

Dalam kes di hadapan Mahkamah ini sekarang, Mahkamah bukan sahaja dapati defendan mempunyai pembelaan yang munasabah bahkan defendan juga mempunyai plausible counterclaim (tuntutan balas yang berkemungkinan benar).

Oleh itu Mahkamah menolak permohonan plaintif untuk mendapat penghakiman terus dengan kos dalam kausa.